

KOMPLEKS LIPPOLIFE,

Merupakan realisasi pembangunan tahap I

Turut menambah semarak kawasan Jalan Gatot Subroto, Jakarta Selatan, dengan berakhirnya pembangunan Kompleks Lippolife tahap pertama. Kendati saat ini, terdapat issue bahwasanya bisnis properti pada umumnya sedang kelebihan pasok. Namun, khususnya kebutuhan akan ruang perkantoran dirasa masih tetap ada *market*.

Dengan timbulnya faktor demikian, jelas Ir. Sigit Joko Susilo - *Site Manager* PT Yason Perdana, pihaknya tetap optimis dalam menghadapi persaingan pasar. Apalagi lokasi perkantoran ini, sangat mendukung. Berada di pusat bisnis segitiga emas.

Sebelumnya Kompleks Lippolife tersebut, bernama Century Centre yang dirancang *twin tower* (menara kembar) yang dikembangkan oleh Kanindo. Lantas, di dalam perjalanan terdapat perubahan manajemen, dan berubah nama pula menjadi Lippolife Centre. Kemudian, ada himbauan dari pemerintah agar penggunaan nama asing supaya di-Indonesia-kan. Maka, digantilah nama tersebut, dengan Kompleks Lippo Jiwa (Lippolife).

Dengan manajemen baru, Kompleks Lippolife tetap dikembangkan oleh PT Yason Perdana. Yaitu, sebuah badan usaha yang di dalamnya bergabung beberapa perusahaan: Kanindo dan Lippo.

KLB maksimal

Menurut rencana pada lahan seluas kurang lebih 16.629 m² ini, dirancang ada 3 bangunan. Yaitu, 2 gedung (menara kembar) yang letaknya berhadapan dengan besmen menyatu, dan di belakang adalah tower ketiga. Mengingat area yang tersedia terbatas, perkembangan selanjutnya jika dibuat *twin tower* tidak memungkinkan. Karena akan memanfaatkan penggunaan KLB semaksimalnya. Dengan begitu, desain berubah dan pada tower kedua tidak jadi kembar dengan yang



Ir. Sigit Joko Susilo

sudah terbangun. Namun, pada bagian tertentu detailnya masih ada yang mirip.

Rancangan yang dikehendaki dari Lippolife ketika itu, tutur Sigit, di antaranya mewujudkan desain bangunan seefisien mungkin. Hal ini, bisa diterapkan pada pemakaian kolom-kolom di lantai tipikal berada di pinggir. Kemudian, dari perencanaan awal (*twin tower*) diminta menghadirkan bentuk unik. "Langkah berikutnya, kita serahkan ke perencana untuk berimprovisasi agar menghasilkan desain yang bagus, dan bisa kita terima," tambahnya.

Kompleks Lippolife dilempar ke pasar dengan sistem jual (*strata title*). Harga jual yang ditawarkan cukup bersaing. Adapun pembagian ruang per lantai (tipikal : dari lantai 5 hingga 36) dibagi menjadi 4 unit. Masing-masing unit (*salable area*), misal-

nya di lantai 16, untuk *tenant A* : memiliki luas 311 m², *tenant B* : 187 m², *tenant C* : 194 m², dan *tenant D* seluas 240 m².

Keterlibatan Arc-Pac ke dalam proyek ini, katanya, melalui sistem seleksi yang diadakan oleh manajemen lama. Lantas, walau telah berubah manajemen, masih tetap digunakan desain mereka (Arc-Pac), dan tinggal meneruskan melalui negosiasi ulang pekerjaan tambah. Sedangkan PT Arkipuri, memang sudah menjadi rekanan Arc-Pac. Sementara, partisipasi kontraktor di proyek ini, melalui sistem tender yang diadakan pemberi tugas. Dalam hal itu, Duta Graha Indah (DGI) sebagai *main-contractor*.

14 NSC

Di samping *main-contractor* yang berperan di proyek ini, dari pihak *owner* juga menerjunkan *in-house supervisor* yang menangani supervisi lapangan. Juga, melibatkan sekitar 14 *Nominated Sub-Contractor* (NSC). Namun, yang bertanggung jawab penuh atas koordinasi pelaksanaan di lapangan tetap ada ditangan *main contractor*.

Tender terhadap NSC diadakan secara bertahap, yang telah diantisipasi sesuai kebu-



Dengan permainan bidang lengkung yang diterapkan pada mahkota, merupakan upaya menyiasati agar bangunan kelihatan besar, dan cantik.



Menuju entrance utama

tuhan. Semua desain yang dilempar ke kontraktor sudah terkoordinasi dari arsitek. Begitu pula, *shop drawing* yang telah dibuat oleh *main-contractor*. Sehingga, seluruh NSC yang terlibat di bawah koordinasi DGI.

Kompleks Lippolife dibangun di atas area seluas 5.957 m², dengan luas total lantai bangunan 33.445 m². Dirancang terdiri dari 23 lantai, dan 2 lapis besmen (sebut saja : *lower ground* dan besmen). Atau, memiliki ketinggian bangunan 113 m.

Menurut rencana awal Kompleks Lippolife ini, dirancang dengan menggunakan konstruksi baja, yang kemudian diubah menjadi konstruksi beton bertulang. Sementara itu, pelaksanaan pembangunannya dimulai pada Mei 1994 yang ditargetkan rampung Ok-

tober 1995. Kemudian dalam perjalanannya ada penambahan luas pada lantai *mezanine* (lantai 2, 5 dan 27) hingga roof, dengan luas 2.500 m². Untuk itu, disekjulkan kembali dan diharapkan selesai pada Mei 1996.

Ada beberapa kendala di lapangan, di antaranya pengadaan material impor seperti kaca dan granit. Akibatnya proyek tidak dapat selesai sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Pada kulit bangunan gedung ini, diselesaikan dengan kaca reflektif jenis *sterling silver on green* yang dikombinasi dengan panel aluminium warna *portland white*.

Sementara, bahan finishing yang dipakai pada daerah publik, seperti lantai lobi utama, hall lift, tangga dari *ground floor* ke *lower ground*, tangga dari lantai 26, 27, dan ke 28, serta koridor adalah granit. Adapun granit yang dipasang ada 2 macam. Yakni, *Verde Bahia* dari Brazil dan

Greyperl dari Spanyol.

Sedangkan pada lantai perkantoran standar dari pengembang diselesaikan dengan *screed*, dan plafon akustik, serta partisi (pembatas antar unit perkantoran, jika

diperlukan) digunakan *double gypsum*. Pada lantai dasar direncanakan untuk bank, dan seterusnya ke atas sebagai ruang perkantoran.

Menara kembar

Acuan desain pada Kompleks Lippolife, ungkap Sigit, awalnya ketika itu diminta menara kembar, dan pada masing-masing fasade bangunan terdapat permainan bidang lengkung. Mengingat lahan yang ada sangat terbatas, maka bangunannya disesuaikan dengan tapak, tidak terlalu besar. Tetapi, kenyataannya gedung yang sudah terbangun (1 tower) ini, memiliki dua wajah. Yakni, jika dipandang dari arah selatan, tampak bangunan kelihatan tipis. Dan sebaliknya, bila dilihat dari arah timur, bangunan kelihatan besar.

Massa bangunannya berbentuk kotak kombinasi dengan lengkung. Pada ketinggian (level) lantai 2, dan lantai 22 di bagian lengkung tersebut, oleh perencananya diolah dengan menambahkan aksesoris berupa mahkota (*crown*). Sedangkan di atas *portico* (*main entrance*) sampai ketinggian 3 lantai difungsikan untuk ruang perkantoran.

Dari data struktur menunjukkan, keadaan tanah pada lokasi proyek cukup bagus. Tanah keras berada pada kedalaman 20 m, dan muka air tanah terletak pada posisi kurang lebih minus 8,5 m. Sedangkan penggalian besmen sampai kedalaman 7 m. Ketika itu, tukas Sigit, untuk penggalian besmen pada kedua sisi (selatan dan utara) dilakukan secara terbuka (*open cut*). Adapun pada sisi barat (bersebelahan dengan masjid) digunakan sistem perkuatan tanah *soil nailing*. Dan pada sisi timur, karena menurut rencana akan dibangun gedung berikutnya dengan besmen lebih dalam 1 lantai, maka untuk memproteksi diberi *retaining structure* tiang pancang hingga 1 1/2 m di atas level besmen, untuk seterusnya ke atas *open cut*.

Sistem struktur atas pada Kompleks Lippolife adalah rangka terbuka yang kombinasi dengan *shear wall* (pada *core lift*). Pada balok utama (bentang 15,6 m) lantai tipikal (lantai 4 ke atas) digunakan sistem *prestress*. Begitu pula, pada sebagian balok anak (bentang 7,2 m) yang diperlakukan sebagai kantilever.

Ketebalan slab bes-



Salah satu hall lift

men 25 cm, dan untuk dindingnya bervariasi, yaitu 35 cm, 25 cm, dan pada ruang genset 50 cm. Ketebalan pelat lantai *ground floor* 15 cm, dan berikutnya ke atas rata-rata 12 cm. Mutu beton yang digunakan untuk kolom dan balok bervariasi, dari besmen hingga lantai 9 di-si. Yakni, dari besmen hingga lantai 9 digunakan K-450; lantai 10 - 13 dipakai K-400; dan pada lantai 14 hingga atap K-350. Sedangkan mutu baja yang digunakan, diameter <10 mm BJTP 24, dan diameter ≥ 10 mm BJTD 40.

Struktur utama pada mahkota (*crown*) dipakai bahan dari baja yang dilapis aluminium *powder coating*, begitu pula pada elemen pengakunya. Pemasangan pada mahkota tersebut, ungkap Sigit, setelah dipasang struktur utamanya, elemen penangku berupa segmen-segmen yang telah direksi di bawah, dipasang di atas ke arah memanjang. Masing-masing segmen tersebut, dipasang tepat pada *anchor*-nya yang kemudian dibaut.

Ketika pelaksanaan pemasangan mahkota, katanya, sebagian besar kaca sebagai finishing dinding luar bangunan sudah terpasang. Hal ini yang menimbulkan tingkat kesulitan yang lebih, sehingga harus ekstra hati-hati. Untuk itu, dalam pemasangan platform untuk kerja direncanakan secara hati-hati. Sehingga, sementara gondola untuk pemasangan kaca berjalan, diatasnya pekerjaan *crown* tetap dapat berjalan. Sedangkan *tower crane* bisa dimanfaatkan untuk mengangkut segmen-segmen mahkota.

M&E

Sarana Transportasi vertikal di dalam bangunan akan dilayani dengan 7 unit lift. Dengan perincian, 3 unit beroperasi dari *ground floor* hingga lantai 16 (*low zone*). 3 unit berikutnya, melayani dari *ground floor*, lantai 16 sampai 26 (*high zone*). Sedangkan, 1 unit sebagai lift servis (*fire lift*), beroperasi dari besmen, dan berhenti di setiap lantai. Masing-masing baik lift penumpang maupun servis mempunyai kapasitas 1.600 kg/24 penumpang/150 mpm.

Pengkondisian udara di dalam ruang dipakai sistem sentral yang memiliki 4 *chiller*, dan pada masing-masing *tenant* dilengkapi dengan alat kontrol (*thermostat*).

Sumber daya utama diperoleh dari PLN, dengan kapasitas 2.730 kVA. Dan, di *back up* genset kapasitas 2 x 1.250 kVA. Berdasarkan perhitungan arus cadangan di proyek ini, hanya tersedia 72 persen. Dari sebesar itu, 70 persen diperuntukkan untuk penerangan, AHU (hanya fan) 100 persen, *chiller* dan pompa 30 persen, lift dan booster pump 100 persen.

Sumber air bersih utama diperoleh dari PAM, dan sebagai pendukung dipakai sumur dalam. Dari sumber tersebut, dialirkan ke dalam bak penampung dengan kapasitas 117 m³ dan 94 m³. Kemudian, dipompa ke atas menuju *roof tank* kapasitas 40 m³. Dan didistribusikan ke lantai-lantai bawah secara gravitasi, kecuali 3 lantai teratas dibantu dengan *booster pump*. Sedangkan, air kotor sebelum dibuang, diolah terlebih dahulu melalui STP yang memiliki kapasitasampung 135 m³/hari.

Sistem komunikasi yang dipakai pada gedung ini, adalah *direct line* dengan kapasitas 500 line. Selanjutnya, sistem tata suara yang digunakan antara lain, *car call*, *background*

music, dan *speaker fire alarm*.

Dilengkapi dengan fasilitas *building automation system* (BAS). Adapun fasilitas M&E yang dikontrol meliputi, AC (*chiller*),

genset, *lighting*, CCTV. Ruang kontrol berada di besmen. Sebagai penanggulangan keamanan gedung dilengkapi dengan penangkal petir sistem EF yang memiliki radius 190 m. ■

Saptiwi

Pengembang :

PT Yason Perdana

Konsultan Perencana :

Arc-Pac, Hongkong

bekerja sama dengan
PT Arkipuri Mitra, Jakarta
(Arsitektur)

PT Perkasa Carista

Estetika (Struktur)

PT Mecosystech

(Mekanikal & Elektrikal)

Kontraktor Utama :

PT Duta Graha Indah



Kesan impresif pada lobi utama berkat paduan material finishing granit yang selaras



Lantai jual yang mendapatkan view bangunan sekitarnya